



## Farsta Stadsdelsförvaltning

### Kansliet

/G Ferdman Tel: 508 18 161

E-post: [gunnar.ferdman@farsta.stockholm.se](mailto:gunnar.ferdman@farsta.stockholm.se)

Dnr 302-686/2005

Tjänsteutlåtande

2006-01-30

Sid. 1(5)

SDN 2006-02-15

Till Farsta stadsdelsnämnd

## Remiss av förslag till detaljplan för del av kv Kaffebalen mm i stadsdelen Hökarängen

### FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Stadsdelsnämnden beslutar att som svar på remissen till stadsbyggnadsnämnden överlämna och återopa stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Gillis Hammar  
stadsdelsdirektör

Lillemor Larsson  
kanslichef

### SAMMANFATTNING

Till stadsdelsnämnden har remitterats ett förslag till detaljplan som omfattar tre delområden vid den sk Kryddhyllan i Hökarängen. Planen ger möjlighet att bygga knappt 180 bostadsrättslägenheter.

De föreslagna byggnaderna tar parkmark i anspråk och minskar i ett fall nuvarande boendes visuella kontakt med naturmarken. Stadsdelsförvaltningen förutsätter att ett genomförande av planen kombineras med kompensation i närområdet för förlorade grönytor. Förvaltningen bedömer också de föreslagna parkeringsnormerna för respektive delområde som otillräckliga. Liksom i tidigare yttrande i samband med programsamrådet förordas att ett område utmed Pepparvägen söder om planområdet bebyggs, som ett komplement eller alternativ till delar av den föreslagna bebyggelsen.

Förvaltningen föreslår slutligen att den återstående parkmark som redovisas närmast Pepparvägen omvandlas till kvartersmark.

Farstas lokala handikappråd har lämna synpunkter beträffande synskadades behov.

## ÄRENDETS BEREDNING

Detta tjänsteutlåtande har beretts inom stadsdelsförvaltningens kansli. Förvaltningens avdelning för förskola-skola-fritid & kultur har lämnat uppgifter angående konsekvenser för förskole- och skolverksamheten. De lokala handikapp- och pensionärsråden har erhållit remissen för lämnande av eventuella synpunkter.

## BAKGRUND

Farsta stadsdelsnämnd har nu för yttrande erhållit stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan för del av kv Kaffebalen mm i stadsdelen Hökarängen. Stadsdelsnämnden har medgivits förlängd remisstid till 2006-02-24.

I april 2004 behandlade stadsdelsnämnden ett program för planläggning av ”Områden för nya bostäder i ett antal områden i Hökarängen och norra Farsta”. Tre av de områden som ingick i programsamrådsremissen har nu bearbetats och återkommer i form av detta förslag till detaljplan.

## TIDIGARE LÄMNADE SYNPUNKTER

I det remissyttrande som stadsdelsnämnden lämnade i samband med programsamrådet framfördes som generella farhågor att exploatering av gröna mellanrum i bebyggelsen och tilltagande brist på plats för boendeparkering skulle medföra en försämring av områdets boendekvalitet och attraktivitet – vilket med hänsyn till Hökarängens historia och renommé måste undvikas.

Specifikt för de nu aktuella delförslagen framfördes följande:

- Området längs Pepparvägen  
Den aktuella sträckan utmed Pepparvägen som skulle kunna rymma nya bostadshus är bitvis mycket smal. Möjlighet finns att skapa en mer stadslig miljö, men samtidigt försvinner, helt eller delvis, den gröna utsikt de boende på vägens västra sida har. I någon mån skulle åtgärder som ger Pepparvägens västra sida en mer tilltalande karaktär kunna utgöra kompensation. Förslaget behöver utvecklas och redovisas före ett ställningstagande.
- Området vid Kumminvägen, Muskotvägen och Korintvägen  
Dessa förslag förefaller mindre lämpliga. Parkeringssituationen är redan nu ansträngd i hela området och utrymme för mer boendeparkering torde vara svår att åstadkomma. Istället för de två delområden som ligger längst söderut, utmed Korintvägen, föreslår stadsdelsförvaltningen att förutsättningarna för nybyggnation ”nedanför” Korintvägen utmed Pepparvägen undersöks. Det skulle förstärka sambandet mellan Hökarängen och Farsta och göra denna passage tryggare för gående.
- Området vid kvarteret Peppardosan  
Även detta förslag innebär exploatering av ett grönområde. En begränsad nybyggnation som anknyts till eventuell ny bebyggelse inom kv. Blå Jungfrun är tänkbar. Då angöring till området från Pepparvägen torde bli nödvändig skulle samtidigt en anslutning mellan Saltvägen och Pepparvägen kunna utredas.

## FÖRSLAGET TILL DETALJPLAN

Planförslaget innehåller tre delvis åtskilda förslag till ny bostadsbebyggelse; utmed Pepparvägens östra sida, intill Kumminvägens, Muskotvägens och Korintvägens vändplaner, samt mellan Saltvägen och tunnelbanespåren. Sammantaget skulle de föreslagna byggnaderna rymma knappt 180 lägenheter. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Lägenheternas storlek redovisas inte och är inte fastställd, men enligt uppgift från stadsbyggnadskontoret förväntas lägenheter om 1-4 rum och kök ingå. Alla byggnader tar befintlig parkmark i anspråk.

Utmed Pepparvägens östra sida har placerats fyra byggnader, sammansatta två och två. Mot gatan får byggnaderna fyra våningar, mot baksidan fem. Den norra längan kommer att ligga mitt emot bostadshuset (kv Cigaretten) på Pepparvägens västra sida. Dessa byggnader beräknas rymma sammanlagt 59 bostäder. Boendeparkering anordnas inom fastigheten - 0,16 platser per rumsenhet (ungefär 0,6 per lägenhet) - dels norr om de norra byggnaderna, dels i mellanrummet mellan de norra och södra byggnaderna (ej redovisat på plankartan). HSB Bostad har erhållit markanvisning.

Vid vardera Kummin-, Muskot- och Korintvägarnas västra ända byggs ett punkthus med fyra våningar och sammanlagt 51 bostäder. Gatumarken omvandlas till kvartersmark vilket möjliggör att delar av nuvarande körbanor tas i anspråk för tvärställd och därmed effektivare boendeparkering (framgår ej av plankartan). Tillskottet motsvarar 0,18 platser per rumsenhet (ungefär 0,7 platser per lägenhet). Markanvisning till Peab har skett.

På nuvarande parkmark mellan Saltvägen och tunnelbanespåren (kv. Peppardosan) uppförs tre byggnader med fyra våningar plus souterrängplan mot tunnelbanan. Sammanlagt bedöms byggnaderna rymma 51 lägenheter. En ny angöring från Saltvägen mellan byggnaderna och tunnelbanan anordnas. Boendeparkering med parkeringstalet 0,18 platser per rumsenhet läggs utmed angöringsvägen. Markanvisning till Peab har skett.

Se vidare bifogad plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning (Bilaga)

## STADSDELSFÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG

Den del av planförslaget som avser Pepparvägens östra sida får såväl positiva som negativa konsekvenser. De positiva är bostadstillskottet och att gatan upprustas och kan ges en mer stadsmässig karaktär. Negativt är att parkmark som uppskattas av de boende på Pepparvägens västra sida (se bilaga) tas i anspråk och att den visuella kontakten med parken minskas, samt att parkeringssituationen blir mer ansträngd än tidigare. De enligt planförslaget obebyggda ytorna utmed Pepparvägen, som utgör öppningar mot parkmarken, blir boendeparkering. Det är angeläget att dessa parkeringar ramas in av buskar, häckar eller på annat tilltalande sätt. Parkeringstalet blir mycket lågt. I viss mån kompenseras det låga boendeparkeringstalet av att parkering kan ske utmed Pepparvägen söder om fastigheten. Som ett alternativ eller komplement till parkeringsplatser i mellanrummet mellan huskropparna skulle markparkering intill Pepparvägen omedelbart söder om planområdet kunna övervägas.

Stadsdelsförvaltningen och stadsdelsnämnden har tidigare förordat att nya bostäder i första hand placeras utmed Pepparvägens fortsättning söder om planområdet. Där skulle nya bostäder bidra till en tryggare miljö för gående mellan Hökarängen och Farsta och inte upplevas som en försämring av de boende i befintliga bostäder.

I stadsdelsnämndens tidigare remissyttrande bedömdes de tre punkthusen vid Kummin-, Muskot- och Korintvägen som ett mindre lämpligt förslag, huvudsakligen pga parkeringssituationen utmed dessa gator. Det nu aktuella förslaget innebär att gatorna omvandlas till kvartersmark och att nya snedställda parkeringsplatser på gatornas sydsida anordnas, vilket förbättrar förslaget. Det aktuella parkeringstalet bedöms dock av förvaltningen vara för lågt.

Den byggnad som föreslås väster om Muskotvägen stänger av den gångväg som leder till lekplatsen och den parkmark som enligt förslaget skall behållas. Gångvägen används som tillfart vid stadsdelsförvaltningens skötsel av lekplatsen och resten av parkmarken. Någon ny väg som kan användas för samma ändamål finns inte redovisad i planen och en sådan skulle komma att gå över fastighetsmark. Stadsdelsförvaltningen föreslår att all mark mellan Kummin-/Muskot-/Korintvägarna och Pepparvägen som i planförslaget anges som parkmark omvandlas till fastighetsmark och sköts av fastighetsägaren. Ett sämre alternativ är en körbar väg över fastighetsmark och en reglering som ger förvaltningen oinskränkt rätt att utnyttja denna.

Förslaget om tre nya bostadshus mellan Saltvägen och tunnelbanan (Peppardosan) tar visserligen parkmark i anspråk men bedöms av stadsdelsförvaltningen som acceptabelt. Fler än de 46 boendeparkeringsplatser som redovisas (ca 0,7 per lägenhet) bör dock anordnas.

Den gång-/cykelväg som följer tunnelbanan och förbinder Hökarängen med Farsta flyttas närmare Saltvägen. De anslutningar till gång-/cykelvägarna söder om och utanför själva planområdet som illustrerats är nödvändiga.

Utöver nya träd på Pepparvägens östra sida redovisar detaljplanen inga konkreta förslag till kompensation för grönytor som tas i anspråk. Då relativt stora ytor parkmark försvinner förutsätter stadsdelsförvaltningen att ytterligare kompensation kommer till stånd. Inom själva "kryddhyllområdet" är detta svårt att åstadkomma. Möjligen skulle den kraftiga bergsslutningen väster om Muskotvägen och kunna göras intressantare genom att dagvatten leds som ett vattenspel nerför berget, att växter som täcker delar av berget planteras, eller liknande.

Andra former av grönytekompensation i närområdet kan vara exempelvis att den utveckling av våtmarken i Skönstaholm som förordats i andra sammanhang genomförs, att skyltar som anvisar lämpliga gångvägar till Fagersjöskogen placeras på lämpliga ställen på Pepparvägen och att Fagerlidsparken görs intressantare för barns lek. De boende i kv Cigaretten, som förlorar sin utsikt österut i och med de nya byggnaderna på Pepparvägen, skulle i viss mån kunna kompenseras genom förbättringar - utformade i samråd med de boende - av miljön väster om bostadshuset och mot gatan.

Ett samråd om lämpliga kompensationsåtgärder bör genomföras innan detaljplanen fastställs.

Stadsdelsförvaltningen bedömer att den tillkommande bebyggelsen inte kommer att kräva någon utbyggnad av förskolan eller skolan.

Med ovan angivna reservationer tillstyrker stadsdelsförvaltningen förslaget till detaljplan.

## SYNPUNKTER FRÅN LOKALA HANDIKAPPRÅDET

Vid sitt sammanträde 2006-01-16 beslutade Farstas lokala handikappråd att framföra följande synpunkter på förslaget till detaljplan:

I byggplanerna både för Hökarängen och Fagersjö står det om tillgänglighet för funktionshindrade att det ska finnas hiss och närhet till parkering. Det är självklart bra och viktigt. Men åter-

igen behöver det påtalas att man vid utformning av byggnaderna och närmiljön måste beakta synskadades behov.

Det gäller särskilt utformningen av gångvägarna och entréerna, att där finns tydliga avgränsningar, att trappor eller nivåskillnader undviks helt eller, om de måste finnas, är tydligt markerade, samt att gångvägar och entréer är väl upplysta med bländfri belysning och givetvis att även nummer på port ska synas väl.

Sopsortering måste finnas tillgänglig inom rimligt avstånd och utformas så att ingen boende med funktionshinder utestängs från att kunna lämna sina sopor.

## SYNPUNKTER FRÅN BOENDE

Synpunkter från boende på Pepparvägen 36-46, som avser den del av planförslaget som rör Pepparvägen, har tillställts stadsbyggnadskontoret samt stadsdelsförvaltningen för kännedom. Skivelsen bifogas endast till stadsdelsnämnden för kännedom.

Slut